Merkblatt zur Abgeschlossenheitsbescheinigung nach dem Wohnungseigentumsgesetz

Bitte beachten Sie die im Merkblatt aufgeführten Voraussetzungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) . Es gelten bestimmte Voraussetzung bei der Beantragung auf Erteilung einer Bescheinigung der Abgeschlossenheit durch das zuständige Kreisbauamt des Kreises Bergstraße in Heppenheim

1. Allgemeines

Abgeschlossenheitsbescheinigungen für Wohnungseigentum (oder Teileigentum) nach § 7 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und § 32 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 WEG werden pro Grundstück ausgestellt. Alle Gebäude auf dem Grundstück sind vollständig zu erfassen.

Bei Abgeschlossenheitsbescheinigungen für ein Dauerwohnrecht nach § 32 WEG wird nur die betroffene Wohnung dargestellt. Dafür wird im Grundbuch kein eigenes Blatt angelegt, sondern nur eine Belastung eingetragen. Dies gilt auch für das Dauernutzungsrecht (z. B. Gaststätten, Ladengeschäfte).

2. Antragsunterlagen

2.1. Antragsformular

Der Antrag ist schriftlich – einfach – zu stellen. Die Antragsunterlagen können vom Eigentümer oder dessen Bevollmächtigten beim Kreisbauamt angefordert werden

Die Einheiten, die als abgeschlossen bescheinigt werden sollen, sind genau zu bezeichnen.

Antragsberechtigt sind:
a) die Eigentümerinnen und Eigentümer, einzeln oder gemeinsam
b) die Erbbauberechtigten, einzeln oder gemeinsam
c) jeder, der ein rechtliches Interesse an der Bescheinigung darlegen kann
d) die Personen, die eine Einverständniserklärung einer der unter Buchstaben a) bis c) genannten Antragsberechtigten vorlegen.
Die Antragsteller/innen unterschreiben Antrag und alle Aufteilungspläne.

Bei Anträgen für bestehende Gebäude ist im Antragsformular durch Ankreuzen zu erklären, dass die dem Antrag auf Erteilung der Abgeschlossenheitsbescheinigung beigegebenen Bauzeichnungen (Aufteilungspläne) dem vorhandenen Bestand entsprechen. Bitte geben Sie in diesem Fall auch das Baujahr des Gebäudes an.

2.2. Aktueller Grundbuchauszug oder Kaufvertrag (nicht älter als ein Jahr).

2.3. Pläne

a) Lageplan im Maßstab 1:1000
b) Aufteilungspläne im Maßstab 1:100 (mit Unterschriften) max. Format DIN A 3

Dazu gehören:
- alle Grundrisse des Gebäudes, auch die der nicht ausgebauten Dachräume und Spitzböden
- Ansichten und Schnitte

Bei **Änderungsanträgen** behalten bereits ausgestellte Bescheinigungen hinsichtlich der ungeänderten Bereiche ihre Gültigkeit. Stellen Sie deshalb in den Änderungsplänen nur die Änderungen dar und streichen Sie nicht Betroffenes durch.

Lassen Sie darunter einen Freiraum für den behördlichen Stempel. Legen Sie alle Pläne in mindestens 3-facher Ausfertigung bei und unterschreiben Sie diese. Ein Plansatz verbleibt im Bauakt der Kreisverwaltungsbehörde, die restlichen zwei Plansätze sind für Ihre Verwendung bestimmt (Notar, Grundbuchamt). Sollten Sie für sich oder Dritte (z. B. Notar, Hausverwaltung, etc.) genehmigte Aufteilungspläne benötigen, reichen Sie bitte entsprechend mehr Fertigungen ein.

3. Beschaffenheit der Aufteilungspläne

3.1.

Die Aufteilungspläne müssen alle Teile des Gebäudes darstellen und regelmäßig neben den Grundrissen auch Schnitte und Ansichten enthalten, die sich auf das gesamte Gebäude beziehen. Es muss ersichtlich gemacht werden, wie Gemeinschafts- und Sondereigentum zueinander liegen und voneinander abgegrenzt sind.

Bei **bestehenden Gebäuden** müssen die Aufteilungspläne entweder dem derzeitigen (abgeschlossenen) Baubestand entsprechen oder aber den künftigen (abgeschlossenen) Baubestand darstellen.

3.2.

Die Pläne dürfen nicht zusammen geklebt oder -geheftet sein oder aufgeklebte Klappen, TippEx-Eintragungen oder Radierungen enthalten. Nehmen Sie handschriftliche Änderungen deutlich vor, z. B. „Nummern im Keller geändert“ mit Datum und Unterschrift oder „Balkon abgestrichen“ mit Datum und Unterschrift.

3.3. Stellen Sie jedes Geschoss einzeln dar.

3.4. Nummerierung

Jede in sich abgeschlossene Eigentumseinheit (Sondereigentum) wird mit einer arabischen Ziffer in einem Kreis (z. B. ①) gekennzeichnet. Jeder Raum, einschließlich der Balkone, muss mit einer Ziffer gekennzeichnet sein. Auch die Nutzung der Räume ist anzugeben.

Stellplätze, an denen Sondereigentum begründet werden soll, sowie die außerhalb des Gebäudes liegenden Teile des Grundstücks, auf die sich das Sondereigentum erstrecken soll, sind durch Maßangaben zu bestimmen. Die Maßangaben müssen es ermöglichen, die Größe und Lage der zum Sondereigentum gehörenden Flächen ausgehend von den Grenzen des Grundstücks oder eines Gebäudes zu bestimmen.

Im Gemeinschaftseigentum müssen in der Regel z. B. Treppenräume, „nicht nutzbare Dachräume", Fahrrad- und Kinderwagenräume oder Waschküchen verbleiben. Diese Räume sind mit einer (Zahl) im Kreis zu kennzeichnen. Buchstaben dürfen Sie nicht verwenden.

3.5.
Bei der Nummerierung sollten Sie mit den Wohnungen beginnen, anschließend Teileigentum (Läden, Büros, Gaststätten usw.) und Garagen zum Schluss beziffern.

3.6.
Räume wie Keller-, Speicher- oder Hobbyräume, die zu einem Wohnungs- oder Teileigentum gehören, jedoch außerhalb desselben liegen, erhalten die gleiche Ziffer. Diese Räume müssen dem Eigentumsanteil zugeordnet werden. Sie können nur ein eigenes Sondereigentum bilden, wenn sie nicht bauordnungsrechtlich als Bestandteil einer Hauptnutzung (z. B. notwendige Kellerabstellräume für Wohnungen) erforderlich sind

3.7.
Die Abgeschlossenheit von Sondereigentum liegt nur vor, wenn es „abgeschlossen und verschließbar" ist. Bei Keller- und Speicherabteilen tragen Sie bitte die Art des Abschlusses in die Pläne ein, z. B. „abschließbare Lattenverschläge".

3.8.
Garagenstellplätze sind in sich abgeschlossen, wenn ihre Flächen dauerhaft markiert sind, z. B. durch
- Wände, fest verankertes Geländer,
- Begrenzungsschwellen aus Stein oder Metall,
- in den Fußboden eingelassene Markierungssteine,
- abriebfeste Komponentenklebestreifen
- Markierungsnägel (Abstand untereinander < 50 cm)

Tragen Sie auch diese Art des Abschlusses in die Pläne ein. Aufgemalte Markierungen reichen als „dauerhaft" nicht aus.

Hubplattformen (Doppel-, 4fach Parker, etc.) können jeweils nur eine Nummer erhalten, da nur die ganze Mechanik als abgeschlossen bescheinigt werden kann. Verschiebeplatten sind nicht sondereigentumsfähig.

4. Weiter ist zu beachten

4.1.

Innerhalb einer jeden Wohnung muss sich eine Küche oder eine Kochgelegenheit, Bad oder Dusche und eine Toilette befinden. Bei der Küche oder der Kochgelegenheit reicht es aus, wenn die entsprechenden Anschlüsse vorhanden sind. Zusätzliche Räume können außerhalb der Wohnung liegen. Jedem Teileigentumsanteil, der eine Arbeits- oder Betriebsstätte ist (Ladengeschäft, Büro, etc.), müssen eigene WCs zugeordnet sein. Diese können im Gegensatz zum Wohnungseigentum auch außerhalb der Einheit liegen.

4.2.

Abgeschlossene Wohnungen müssen baulich vollkommen von fremden Wohnungen und anderen Räumen durch feste Wände und Decken abgeschlossen sein.

4.3. Wohnungs- und Teileigentum müssen einen eigenen abschließbaren Zugang unmittelbar vom Freien, von einem gemeinschaftlichen Treppenraum oder einem Vorraum haben. Es darf keine Verbindung zwischen den Eigentumseinheiten bestehen. Gemeinschaftseigentum muss für alle Eigentümer/innen erreichbar sein.

4.4.

Die Voraussetzungen der Abgeschlossenheit von Kellerabteilen und Garagenstellplätzen entnehmen Sie bitte den Textziffern 3.7. und 3.8. dieses Merkblattes